**双辽市公共租赁住房管理实施细则**

**（征求意见稿）**

**双辽市公共租赁住房管理实施细则**

**（征求意见稿）**

**第一章 总 则**

第一条 为进一步完善我市住房保障体系，调整我市住房供应结构，解决城市住房困难群体的阶段性住房问题，加强我市公共租赁住房建设和管理等各项工作，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《吉林省公共租赁住房管理暂行办法》（吉政发[2011]18号）、吉林省住房和城乡建设厅下发《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的指导意见》（吉建保〔2014〕21号），结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于我市范围内公共租赁住房规划、计划、房源和资金筹集、分配、使用及监督管理。

第三条 本细则所称公共租赁住房，是指政府提供政策支持，限定建设标准、租金水平和供应对象，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

发展公共租赁住房应遵循“政府组织、社会参与、因地制宜、市场运作、统筹规划、持续发展”的原则，通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。同时坚持实行廉租住房与公共租赁住房统筹建设、并轨运行和分类管理机制。

1. 市住房和城乡建设局是我市公共租赁住房工作的行政主管部门，负责公共租赁住房政策的制定、规划和计划编制等工作。具体工作由市住建局委托市保障性住房管理中心负责，包括公共租赁住房建设、筹集房源以及城市住房困难家庭申请公共租赁住房的核准登记、公共租赁住房工作的协调联络、保障家庭资格认定、房源筹集、分配管理等相关工作。

市财政局负责公共租赁住房建设政府资金的筹集、使用和监督管理，以及政府投资的公共租赁住房租金收入、出售收入等资金的管理。

市自然资源局负责将公共租赁住房建设用地纳入市年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时应当单独列出，并优先安排；负责我市市区产权登记信息查询工作。

市发改局负责会同有关部门制定公共租赁住房出售价格、租金价格以及公共租赁住房项目的审批工作。

市民政局负责城市低保、特困、低收入家庭的审查认定、监督指导以及信息比对工作。

市区内各街道办事处负责辖区范围内申请家庭的受理、调查核实、资格初审、档案录入和资料报送；负责辖区范围内保障家庭的公示、年度复核、动态数据报送等日常管理工作。

公安、工商、人力资源、社会保障、税务、社会保险、统计、金融、住房公积金等有关部门按照职责分工，配合民政部门做好申请家庭收入和财产状况的认定工作。

**第二章 房源筹集**

第五条 公共租赁住房房源筹集包括以下渠道：

（一）政府组织新建。政府采取统建或者配建方式，直接投资建设。

（二）企事业单位投资新建。可以利用自有土地建设，也可以通过划拨方式取得国有土地建设。

（三）改建。政府或者企事业单位按照规定标准将现有住房改建为公共租赁住房。

（四）购买。政府或者企事业单位从市场上购买符合标准的住房。

（五）租赁。政府或者企事业单位从市场上长期租赁符合标准的各类住房。

（六）其他渠道筹集。

第六条 公共租赁住房应满足基本居住需求，按照实用、简洁的原则进行装修，装修部分既要符合建筑标准规范，又能满足基本居住需求。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍型住房，集体宿舍型住房应当严格执行宿舍相关建筑设计规范规定。公共租赁住房单套建筑面积以40-50平方米的小户型为主，原则上不超过60平方米。

第七条 为利于引进人才和解决4人以上家庭住房问题，可适当建设部分80平方米以内的三居室成套住宅，房源比例不超过所在项目公共租赁住房总量的15%。

第八条 公共租赁住房的选址，应当充分考虑城市发展，合理安排区位布局，完善小区内外配套设施，满足保障对象日常出行、就业、就学、就医、生活等基本需求，合理安排区位布局，加强小区配套设施建设。

**第三章 资金筹集**

第九条 公共租赁住房坚持投资主体多元化，投资、建设、运营、管理等实行市场化运作，鼓励和支持企事业单位利用自有土地投资建设公共租赁住房，提高市场资源的配置效率，实行“谁投资、谁所有”。

第十条 公共租赁住房资金通过以下渠道筹集：

（一）中央安排的专项补助资金；

（二）省级财政补助资金；

（三）市财政年度预算安排资金；

（四）土地出让净收益、公积金增值收益中安排的住房保障资金；

（五）银行、非银行金融机构和公积金贷款；

（六）公共租赁住房租金收入；

（七）各类投资主体自筹资金。

在土地出让净收益中安排的统筹用于发展公共租赁住房建设的保障资金，根据实际需求，按10%—20%的比例安排使用，各类开发区土地出让净收益中安排的资金由市财政统一筹集使用。

住房公积金增值收益应当在提取贷款风险准备金和管理费用后，全部用于保障性住房建设。

第十一条 政府投资的公共租赁住房的建设资金实行专账核算，专款专用。

**第四章 政策支持**

第十二条 公共租赁住房建设用地应当为国有土地，以行政划拨方式供应。

公共租赁住房建设涉及可以调整用地性质的原有工业用地、教学用地等，应当按规定程序及时调整用地性质。

第十三条 公共租赁住房建设免收行政事业性收费和政府性基金，减半征收经营性收费。

第十四条 符合条件的公共租赁住房，按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2023年第70号）规定执行，享受税收优惠政策。

第十五条 支持建设单位为建设公共租赁住房进行贷款融资，市财政对政府组织实施的公共租赁住房贷款予以贴息。

**第五章 准入管理**

第十六条 公共租赁住房的供应范围和供应对象的收入标准、住房困难标准，由市政府根据财政状况、经济发展和居民收入水平、保障家庭住房困难情况、物价指数等因素确定，实行动态管理，定期向社会公布。

公共租赁住房的保障对象在确保低收入以下住房困难家庭住房需求的基础上，逐步向城市中等偏下收入住房困难家庭、在本市新就业人员和在本市稳定就业的外来务工人员等无力通过市场来解决住房的群体供应。

第十七条 我市中等偏下收入家庭的收入线标准暂定为上一年度我市城镇居民人均可支配收入以下，住房困难标准暂定为申请家庭人均住房建筑面积不超过14平方米或家庭成员无房产登记信息。

住房建筑面积按公租房租赁凭证或房屋权属证书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口原则上按户籍人口计算。人均住房建筑面积的计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。

第十八条 我市城镇中等偏下收入住房困难家庭申请承租政府投资建设的公共租赁住房，应当同时满足以下条件：

（一）年满18周岁，具备独立民事行为能力；

（二）申请人及家庭成员在市区内无私有住房或家庭人均住房建筑面积低于14平方米（含14平方米）；

（三）申请人及家庭成员目前在本市未享受其它保障性住房实物配租的；

（四）有租金支付能力；

（五）按规定应当同时具备的其他条件。

第十九条 在本市新就业人员申请承租政府投资建设的公共租赁住房，应当同时满足以下条件：

（一）与本市用人单位依法签订了劳动（聘用）合同，或已办理事业单位或公务员录（聘）用手续；

（二）申请人及家庭成员在市区内无私有住房或家庭人均住房建筑面积低于14平方米（含14平方米），并且在本市未享受其他保障性住房实物配租的；

（三）按照规定应当同时具备的其他条件。

第二十条 在本市有稳定就业的外来务工人员申请承租政府投资建设的公共租赁住房，应当同时满足以下条件：在我市有稳定的职业，具有租金支付能力；在本市无私有住房或家庭人均住房建筑面积低于14平方米（含14平方米），且在本市未享受过其他保障性住房实物配租的；按照规定应当同时具备的其他条件。

有稳定职业的外来务工人员主要包括：

1. 有稳定职业的进城务工农民工；
2. 市政府及各企事业单位引进的各类专业技术人才；
3. 大中专院校、职校、机关、企事业单位外来务工人员中无房家庭；
4. 符合条件的其他人员。

第二十一条 市政府各部门引进的特殊专业人才、市级以上劳模、全国英模、残疾军人、烈士遗属（烈士的父母或抚养人、配偶、子女）、因公牺牲和病故军人遗属、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭申请公共租赁住房，不受收入标准限制。

符合公共租赁住房保障条件的残疾军人、烈士遗属、因公牺牲和病故军人遗属，城市见义勇为人员家庭，优先承租公共租赁住房。

智力残疾、精神残疾以及因重大疾病造成生活不能自理的三无（无法定赡养人、无劳动能力、无经济来源）单人家庭，由有关部门按政策安置，不纳入公共租赁住房配租范围。

**第六章 申请与审核**

第二十二条 严格规范公共租赁住房准入机制，申请公共租赁住房实行申请、审核、公示、轮候制度。公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请。

（一）家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为主申请人，其配偶、父母、未成年子女、已成年但未独立生活的子女和其他具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

（二）单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来我市工作的大学生等均可以作为单身人士申请。

（三）多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过3人，并确定1人为主申请人，其他人为共同申请人。

第二十三条 申请承租公共租赁住房时，由申请人向居住地（暂住地）所在社区或单位所在社区提出申请，同时应当提供下列材料：

1. 低收入群体住房困难家庭需按照原申请政府完全产权廉租住房时的规定提供申请材料。

1.《公共租赁住房申请表》；

2.户籍所有成员身份证、户口簿、暂住证等身份证明；

3.申请人的婚姻状况证明材料（申请人已婚不在同一户口本上的出具结婚证，离婚的出具离婚证，丧偶未销户的出具死亡证明）；

4.家庭住房状况的证明材料；

5.房产信息查询结果证明材料（无房证明）；

6.低收入群体（低保户、特困、低收入）住房困难家庭需提交经民政部门认定下发的相关证明材料。

（二）中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、有稳定职业的进城务工农民工、外来务工人员需提供以下申请材料。

1.《公共租赁住房申请表》；

2.户籍所有成员身份证、户口簿、暂住证等身份证明；

3.申请人的婚姻状况证明材料（申请人已婚不在同一户口本上的出具结婚证，离婚的出具离婚证，丧偶未销户的出具死亡证明）；

4.家庭住房状况的证明材料；

5.房产信息查询结果证明材料（无房证明）；

6.家庭收入情况的证明材料（有稳定单位的，由工作单位出具收入证明，并对此承担相应的法律责任；本市内无业、个体工商户等灵活就业人员或离退休人员，由实际居住地所在街道办事处或社区调查核实后予以确认，并出具收入证明）；

7、在本市新就业的全日制大专以上学历职工申请公共租赁住房还应当提供大中专院校毕业证书和劳动合同；在本市稳定就业的外来工作人员申请公共租赁住房还应当提供劳动合同和养老保险缴存证明材料（由工作单位出具）。

受理单位根据工作需要，要求申请人提供其他有关材料的，申请人应当予以提供。

第二十四条 申请公共租赁住房所提交材料涉及各类证件的，主申请人应当提供原件核对，并提交经本人签字确认的复印件。主申请人需承诺对申报情况的真实性负责。

第二十五条 在申请承租公共租赁住房时，应按以下程序进行：

根据吉林省住房和城乡建设厅下发《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的指导意见》吉建保〔2014〕21号文件要求，公共租赁住房继续对原廉租住房保障对象和公共租赁住房保障对象实施住房保障。符合规定条件的城镇低保户、特困、低收入住房困难家庭实施保障，并轨后继续执行《吉林省城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障办法》（省政府令第204号）等政策规定；符合规定条件的中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员等实施保障，继续执行《吉林省公共租赁住房管理暂行办法》（吉政发〔2011〕18号）等政策规定。

符合规定条件的低收入群体（低保、特困、低收入）主要采取实物配租和发放租赁补贴两种方式。具体保障方式由申请人在提出住房保障申请时自行选择。确定为住房保障对象的，在申请实物配租轮候期间，应当纳入租赁补贴保障范围，做到应保尽保。

1. 受理

符合规定条件的城镇低保户、特困、低收入住房困难家庭；中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员等群体申请公共租赁住房保障待遇，由申请人向居住地所在社区或工作单位所在社区提出申请；

（二）初审

街道（社区）应当自受理申请之日起7日内，对申请人的家庭情况、收入、住房等状况是否符合规定条件提出初审意见。初审合格的人员名单，在所属街道（社区）进行公示，公示期限为15日；经公示无异议或者异议不成立的，将初审意见和申请材料报至市保障性住房管理中心；

（三）复审

市保障性住房管理中心收到初审材料后进行复审。复审期间由住房保障部门协调市公安局、市自然资源局、民政局、市社保局、市残疾人联合会、市人社局、市市场监督局、市税务局等有关单位对申请人提交的申请材料进行审查核验，各有关单位和部门要设专人（科室）配合做好协查工作，并在规定的时限内反馈核查结果，不得以任何理由拒绝或推迟核查，并对审核结果的真实性负责。市保障性住房管理中心对社区及各相关单位提供的资料进行审核，对存在疑点的材料发回原单位重新审核。

复审后，对符合条件的申请人进行公示，公示时间为15日。公示无异议或异议不成立的即可确定为公共租赁住房保障对象，市保障性住房管理中心统一核准、登记，参加公共租赁住房实物配租、轮候或领取租赁补贴（原廉租住房保障对象）。

经审查不符合保障条件的，市保障性住房管理中心应当在审查结束之日起10个工作日内出具书面通知，说明理由，由受理申请的街道办事处（社区）转交申请人。

（四）轮候

经复审合格的家庭将进入我市公共租赁住房申请人轮候，并建立相关信息档案。轮候期间，申请人联系方式、工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应主动及时通过所在社区向市保障性住房管理中心如实提供书面材料，重新进行审核。

（五）配租方式

配租一律采取现场抓阄或电脑公开摇号的形式，确认配租对象。分配全过程进行依法公证，并接受社会和有关单位监督。

（六）签定合同

确认为配租对象的申请人，应当在收到住房保障管理中心发出的入住通知书后15日内，到指定的地点签订《双辽市公共租赁住房租赁合同》，未按期签订合同的，视为自动放弃。

第二十六条 企事业单位投资建设的公共租赁住房，面向本单位职工供应的，其供应对象的认定标准和范围，应符合本办法的规定。大型国有企业可以自行确立具体认定标准和范围，报市政府批准后执行。

企事业单位建设的公共租赁住房面向社会供应的，由市保障性住房管理中心统一组织向符合公共租赁住房保障条件的家庭出租，租金由产权单位收取。

**第七章 租赁管理**

第二十七条 政府投资建设的公共租赁住房由市住房和城乡建设局根据房源和需求情况制定配租方案，报市政府批准后向社会公布。

第二十八条 公共租赁住房实行合同制管理。公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与承租人应当签订书面租赁合同。《公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同期限一般为一年。租赁期满后，承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

第二十九条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（六）退回公共租赁住房的情形；

（七）违约责任和争议解决方式；

（八）其他需要约定的事项。

社会、企事业单位筹集的公共租赁住房，其所有权人或者其委托的运营单位应当在与承租人签定租赁合同30日内，将合同报市保障性住房管理中心备案。

第三十条 公共租赁住房的租金标准由市发改局会同市住建局、市财政局等相关部门研究确定，报市政府批准后执行。租金标准原则上不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的70%。并依据财政状况、经济发展和居民收入水平、物价指数等因素实行动态调整，每两年向社会公布一次。

公共租赁住房租金按建筑面积计算。承租人应按照合同约定的时间及时交纳租金。

承租人的收入低于当地规定标准的，可以依照有关规定申请租赁补贴或者减免。

第三十一条 承租人应当及时缴纳公共租赁住房租金、租赁保证金和房屋使用过程中发生的水、电、燃气、供热、通讯、有线电视、物业服务费等费用。

第三十二条 政府投资的公共租赁住房及配建的商业服务设施的租金收入，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息和公共租赁住房的维修养护、配套基础设施养护更新等支出，严禁挪作他用。

企事业单位投资建设的公共租赁住房及配建的商业服务设施的租金，实行“谁投资、谁所有、谁管理”的原则。

第三十三条 承租人享有按合同约定租赁期限使用公共租赁住房的权利。承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。如在居住期间对房屋进行装修，腾退住房时不享受补偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应当负责维修或者赔偿。

第三十四条 因就业、子女就学、家庭人口变化等原因需要调换公共租赁住房的，应当向市保障性住房管理中心提出申请。

第三十五条 公共租赁住房物业管理由所有权人或者其委托的运营单位选聘的专业物业服务公司承担。

第三十六条 公共租赁住房的所有权人应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入、配套商业服务设施租金收入、公共租赁住房出售收入等资金解决，不足部分由财政预算安排。社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第三十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位在规定期限内，未经批准不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

**第八章 退出管理**

第三十八条 承租人租赁期满，应当退出公共租赁住房。需要续租的，应当在合同期满前3个月申请续租，经审核符合条件的，需签订续租合同。

第三十九条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当立即解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请承租公共租赁住房。

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式承租公共租赁住房的；

（二）转租、转借或者擅自调换的；

（三）改变公共租赁住房结构或者使用性质的；

（四）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置承租房屋的；

（六）无正当理由未按合同规定按时交纳租金的；

（七）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（八）不配合相关部门和运营管理单位巡查工作、安装附属设施，并造成恶劣影响及安全隐患的；

（九）违反法律规定和政策法规的其他行为。

第四十条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）合同期满，提出续租申请但经审核不符合公共租赁住房配租条件的；

（二）租赁期内，超过政府规定的收入标准或者通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房，不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租其他保障性住房的；

（四）违反本办法第三十九条规定被公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位提前解除租赁合同的。

（五）合同提前终止的其他情形。

承租人有前款规定情形之一的，应当在30日内腾退住房；对暂时无法腾退的，给予2个月的过渡期，过渡期内按照市场租金标准计租。

过渡期满仍不腾退公共租赁住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

**第九章 监督管理**

第四十一条 住房保障管理部门和公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当建立公共租赁住房档案，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位建立的公共租赁住房档案应当在建成或者变更后及时到市保障性住房管理中心备案。公共租赁住房档案中应当详细记载规划、计划、房源、分配、使用和管理情况及承租人的申请、审核、轮候、配租和违法违约情况等有关信息。

第四十二条 市保障性住房管理中心及公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当定期组织对承租公共租赁住房人员家庭收入和住房变化情况、履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人应当予以配合，如实提供资料。

第四十三条 国家机关工作人员和其他相关人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照有关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由相关部门责令限期改正：

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，由相关部门责令限期改正，并按照本办法有关规定依法处理。

第四十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，住房保障管理部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理信用档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补交租金，逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十六条 承租人有下列行为之一的，由相关部门责令按市场价格补缴从违规行为发生之日起的租金，并记入公共租赁住房管理信用档案，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）改变所承租公共租赁住房用途的；

（三）破坏所承租公共租赁住房及其相关设施的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

有第一款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十七条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务，违反规定依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚款。

第四十八条 公共租赁住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并做出处理。

第四十九条 本细则由市住房和城乡建设局负责解释。

第五十条 本细则自发布之日起施行。